
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE
EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Platano Giuliano, nell' Esecuzione Immobiliare

Es. n. 18 / 2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INCARICO

- Con Ordinanza del 20/03/2024, il G.E. dr. [REDACTED] ha nominato il sottoscritto Geom. Platano Giuliano, [REDACTED] quale Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a SCARNAFIGI (CN), via Strada Saluzzo n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3, cat.Catast.A2 - Abitazione di tipo civile, Cl.1 vani 8, piano T-1,R.C.€.475,14 Superficie Catastale Totale:171m²,Tot. escluse aree scoperte:164 m²

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Trattasi di Alloggio Abitativo Civile ubicato a SCARNAFIGI (CN), via Strada Saluzzo n. 63/A, posto al Piano Terreno-Primo (facente parte costituente di un complesso residenziale "trifamiliare" senza denominazione a cui l'esecutato e gli altri proprietari accedono tramite un breve percorso/tratto di strada privata), composto al piano terreno da disimpegno, cantina, bagno, posto auto coperto (ricavato in un portico interno), soggiorno, cucina e porticato (con annesse due porzioni di area, l'una antistante e l'altra retrostante, di pertinenza esclusiva, adibite a giardino e cortile) con scala interna di collegamento al piano superiore (primo piano) comprendente oltre al vano scala, un disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, balcone e loggia. Essendo di non recente ristrutturazione, l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione (non arredato e con apparecchi sanitari non completi), come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una zona periferica al centro cittadino, in un quartiere comunque comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a SCARNAFIGI (CN), via Strada Saluzzo n. 63/A con pertinente esclusiva corte antistante e retrostante

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 parrebbe risultare completa, con

le eventuali precisazioni indicate dello Scrivente in seguito alle risultanze sopravvenute in seguito di sopralluogo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- per il 50 % della piena proprietà a [REDACTED]
- e per il 50 % della piena proprietà a [REDACTED] al momento dell'acquisto i succitati coniugi erano in Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- er il 50 % della piena proprietà a [REDACTED]
- e per il 50 % della piena proprietà a [REDACTED] al momento dell'acquisto i succitati coniugi erano in Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

a Nord la particella Sub.2 del mappale 307 di propr. Comune (andito di accesso all'edificio trifamiliare BCNC ai subb.2,4,5) e oltre il mappale foglio 25 particella 308 di altra propr. , a est il fabbricato in aderenza di altra propr. (foglio 25 particella 307 Sub.4) e la corte pertinenziale retrostante e antistante , a Sud parte della corte comune Sub.1 del mappale 307 di passaggio di ciascuno degli aventi diritto (tratto di stradina privata) e a ovest parte del mappale foglio 25 particella 309 di altra propr.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46mq+68mq	56mq+80 mq	1,00	136,00 mq	2,70 m	T-1°
Cantina/dispensa	3,00 mq	4,00 mq	0,50	2,00 mq	2,70 m	T
Terrazza/loggia coperta	11,00 mq	11,00 mq	0,35	3,85 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	1°
Posto Auto coperto	23mq	26mq	0,45	11,70 mq	2,70 m	T
Corte esclusiva	130mq	130mq	0,08	10,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				165,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,15 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 04/03/2024, l'immobile in oggetto risulta essere censito al Catasto fabbricati di SCARNAFIGI (CN) Foglio 25 Particella 307 Subalterno 3 Natura A2 Classe 1 Consistenza 8 vani Totale: 171 mq Totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita catastale Euro 475,14 Indirizzo STRADA SALUZZO n. 63.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE del 02/10/2015 in atti dal 02/10/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.116874.1/2015)

in ditta a: [REDACTED] Nata [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà ½ e [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 32747 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1952.1/1998 in atti dal 30/01/2000 (n.001952/1998)
-PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

Dati derivanti da; COSTITUZIONE del 03/11/1995 in atti dal 03/11/1995 (n.B00569.2/1995)

Il tutto come indicato nella esaustiva Certificazione Relazione Notarile presente agli atti, a cui si rimanda per ogni eventuale ulteriore dettaglio in merito e per la cronistoria della situazione catastale e per ogni altra eventuale informazione in merito, risulta che i titolari catastali corrispondono a quelli agli atti risultanti in Conservatoria dei registri Immobiliari.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	307	3	-	A2	1	8 vani	Totale 171 mq (164 mq escluse aree scoperte)	€475,14	T-1	

Corrispondenza catastale

Si dà atto che al momento attuale sembrerebbe non sussistere la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Le difformità riscontrate sono a livello planimetrico

distributivo interno (vedasi l'allegata bozza planimetrica integrata con la raffigurazione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato "in rosso" la situazione reale difforme e/o "non licenziata" e in "giallo" le porzioni non corrette/ inesistenti e/o "difformi dal licenziato") e di raffigurazione di alcune aperture esterne sui prospetti. Nello specifico parrebbe occorrerebbe (previo insindacabile giudizio del G.E.) in primis legittimare (ove possibile) tali modifiche con una sanatoria (vedi capitolo "difformità edilizie"), per poi poter provvedere alla presentazione di una Denuncia di variazione Catastale DOCFA per l'aggiornamento della rappresentazione grafica della Planimetria catastale al Catasto Fabbricati, la cui eventuale necessità dovrebbe essere anche valutata in funzione della eventualità che le succitate "incongruenze" grafiche possano o meno incidere sulla sua rendita catastale (per tale verifica sarebbe necessario l'allestimento di un DOCFA, perlomeno in bozza, per l'esamina delle derivanti risultanze informatiche). Codesto eventuale DOCFA (di costo professionale approssimativamente pari a circa €.600,00 , è comunque da ritenersi ricomprendibile nella detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato) non potrebbe comunque essere presentata al Catasto Fabbricati sino all'avvenuta regolarizzazione Edilizia delle difformità riscontrate(vedasi apposito capitolo)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

L'immobile, essendo di non recente ristrutturazione, si presenta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni (di cui alcune zone della pavimentazione della cucina al piano Terra presentano rigonfiamenti/sollevamenti, presumibilmente causate dalla presenza di una bealera ivi transitante sottostantemente intubata/interrata corrente a lato della strada privata tangente al prospetto ovest del fabbricato), sia per quanto riguarda le facciate esterne che sono intonacate e tinteggiate (di cui quella rivolta verso ovest presenta delle evidenti estese crepature), che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità (ormai obsoleti), nonché per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni (ormai desueti), sia interne che esterne e dei balconi. L'esecutato riferisce di aver rimosso da alcuni anni la «caldaietta» che produceva il riscaldamento autonomo all'alloggio e acqua calda sanitaria, non essendo più funzionante. Vedasi anche il Verbale di sopralluogo/Dichiarazione del proprietario occupante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

L'alloggio in oggetto (e quindi anche il suo Posto auto Coperto) è raggiungibile tramite un breve tratto di strada privata comune (transitante adiacentemente ad ovest all'esterno dell'edificio "trifamiliare") con accesso ortogonalmente dalla Via pubblica STRADA SALUZZO, e poi tramite un ortogonale breve andito di accesso all'edificio "trifamiliare"(Sub.2 del mappale 307 BCNC ai subb.2,4,5). Vedasi anche quanto indicato nell'allegato Elaborato Planimetrico della suddivisione in subalterni agli atti del Catasto Fabbricati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Il fabbricato, di non recente ristrutturazione, ha una struttura in muratura portante con muri perimetrali in mattoni in blocchi di CLS o similari senza frapposto/sovrapposto strato coibente. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, la copertura è a due falde con manto di copertura in tegole laterizie tipo "simil coppo", su struttura portante lignea (con "passafuori" in legno). La pavimentazione delle camere dell'U.I. in oggetto è materiale ceramico di media qualità, come anche la cucina e i Bagni sono piastrellati in ceramica con rivestimenti in "gres porcellanato" di media qualità e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate (quella della cucina al P.T. presenta macchie di umidità ascendente). Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera in discreto stato di conservazione e di media qualità e dotati di antine lignee. Le porte interne sono in legno tamburato (alcune con specchiatura superiore "all'inglesina") con laccatura di colorazione bianca. Per quanto concerne l'impianto termico-sanitario (che era del tipo autonomo con terminali a elementi radianti-termsifoni "in ghisa") non è funzionante per mancanza del generatore che lo alimentava (vedasi quanto indicato in precedenza). Relativamente agli altri impianti (idrosanitario, etc., inerentemente ai quali non viene prodotta alcuna documentazione tecnica (quali dichiarazioni conformità, progettazioni, etc.)), per quanto sia stato possibile constatare, appaiono attualmente funzionanti e rispondenti alla normativa vigente alla loro data di realizzazione, come anche indicato nell'allegata dichiarazione dell'occupante. L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale e gli scarichi confluiscono nella pubblica fognatura. La Cantinola pertinenziale al Piano Terreno è poco ampia e non è dotata di finestre esterne. La pavimentazione è in ceramica e presenta pareti intonacate a calce (che mostrano macchie di umidità ascendente), risulta dotata di impianto elettrico che risulta incompleto essendo in fase di parziale rifacimento sembra apparentemente rispondente alla normativa vigente alla data della sua realizzazione (vedasi dichiarazione dell'occupante/detentore). Lo stabile è dotato di proprio cortile comune. Vedasi anche quanto indicato in precedenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

In sede di sopralluogo l'immobile in oggetto risulta essere non abitato ma tenuto a disposizione dal proprietario/ proprietari esecutato/ esecutati (ancorchè questi detengano ancora ivi la loro residenza) che lo usano saltuariamente (vedasi dichiarazione dell' occupante/detentore).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere i seguenti trasferimenti avvenuti ante ed entro il ventennio antecedente alla data del pignoramento:

Per quanto riguarda l'immobile innanzi descritto (già allora censito al Foglio: 25 di Scarnagifi - Particella: 307 - Sub: 3) sono pervenuti per il 50 % della piena proprietà [redacted] e per il 50 % della piena proprietà a [redacted], in separazione di beni, da [redacted]

titolare della piena proprietà, con atto di compravendita, rogito
Notaio [redacted] Atto Repertorio 32747 del 31/12/1997 -
TRASCRIZIONE del 29/01/1998 - Registro Particolare 524 Registro Generale 640 Voltura n. 1952.1/1998 in
atti dal 30/01/2000,

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA
SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°**

Iscrizioni

- Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 29386/5135 del 14/01/2008 rep.
29386/racc.5135, Registrato presso l'Ufficio del Territorio di Cuneo il 16/01/2008 al n. 482 Serie 1T e
ISCRIZIONE del 17/01/2008 - Registro Particolare 61 Registro Generale 445 a Favore di
[redacted] contro [redacted]
[redacted] quale debitore non datore di Ipoteca e contro [redacted]
(che dava in garanzia i propri immobili in MANTA al Foglio 3 N.267 Sub.2 e n MANTA al Foglio 3
N.502) e contro [redacted] (che davano in garanzia i propri
immobili in SCARNAFIGI, via Strada Saluzzo n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3 ,
sui quali immobili grava l'ipoteca totale di €.500.000(capitale)/€.1.000.000 (totale) durata 10 anni
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 817 del 29/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
TORINO Repertorio 7572 del 28/01/2016 ISCRIZIONE del 06/10/2016 - Registro Particolare 852 Registro
Generale 6593 a favore di [redacted]
[redacted] contro [redacted]
[redacted] (che davano in garanzia i propri immobili in SCARNAFIGI, via Strada Saluzzo
n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3 e in SALUZZO al Foglio: 49 - Particella: 726 - Sub:12 e
Sub.2) sui quali immobili grava l'ipoteca totale di €.95,809,00/€.120,000,00 (totale)

Trascrizioni

- Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità: Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 04-03-2024 ai nn. 1510 del registro generale e al n. 1232 del registro particolare, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di Cuneo sede di Cuneo del 03-02-2024, rep. Numero di repertorio 431, a favore [redacted]
[redacted], contro [redacted]
[redacted] titolari entrambi per il 50 % della piena proprietà, in separazione di beni, sui propri immobili in SCARNAFIGI, via Strada Saluzzo n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

L'immobile in oggetto ricade in una Area residenziale a capacità insediativa esaurita "R2" del PRGC come definita dall'Art. 16 (vedasi estratti di PRGC e NTA art.16 allegati di cui si unisce un estratto) ed a tutto quant'altro indicato nel vigente PRGC a cui si rimanda per altri maggiori dettagli.

Art. 16 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2":

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è costituito da insediamenti di vecchio impianto a capacità insediativa esaurita aventi interesse ambientale, oppure da insediamenti di epoca recente con assetto definito ormai saturo.

In tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate; sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso compatibili con i seguenti usi: residenziale, artigianale di servizio non nocivo e non molesto, commerciale e direzionale.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

mediante modalità attuativa diretta:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- recupero, ai fini abitativi, di sottotetti esistenti, così come previsto dalla Legge Regionale 6 agosto 1998 n° 21. L'incremento di superficie utile lorda è in questi casi sempre ammessa.
- ristrutturazione edilizia come definita dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione: nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, in caso di documentata necessità per miglioramenti igienico funzionali, sono consentiti ampliamenti a tantum, senza verifica di indici di edificabilità, purchè tali ampliamenti non comportino aumenti del volume preesistente superiore al 20%.

Per esigenze strutturali e/o igienico funzionali è ammessa la sopraelevazione della copertura del tetto in misura non superiore a cm. 100, purchè vengano mantenute pendenze e tipologie coerenti con il tessuto edilizio esistente nella zona.

Sono inoltre consentite limitate traslazioni di volumi all'interno del lotto purchè di entità non superiore a un vano.

- demolizione con ricostruzione di singoli edifici per i quali sia documentata, mediante perizia asseverata, una situazione di particolare degrado tale da non consentire un adeguato recupero. L'intervento è assentibile nel rispetto delle seguenti limitazioni: l'edificio dovrà essere ricostruito con sagoma, cubatura, altezza massima e superficie coperta non superiore alla preesistente, fatto salvo quanto precisato al capoverso precedente ; l'intervento sia relativo ad edifici esistenti uni-bifamiliari; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi interesse ambientale per il quale l'Amministrazione Comunale ritenga necessario richiedere l'assoggettamento a formazione di Piano di Recupero; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi valore ambientale per i quali l'Amministrazione Comunale richieda la conservazione.
- nuove costruzioni: strutture aperte (tettoie, porticati, pensiline) fino ad un massimo di 30 mq. di superficie coperta, che non comportino il superamento del rapporto di copertura pari a 1/3 del lotto e che non superino l'altezza alla gronda di metri 2,40 o, in alternativa, bassi fabbricati, esclusivamente uso box auto, al servizio dell'abitazione esistente all'atto di adozione del progetto preliminare di PRGC e del tutto privi di tale struttura, con le limitazioni stabilite dall'apposito articolo.

mediante Piano di Recupero:

- ampliamenti per miglioramenti statici e/o igienico funzionali che comportino aumenti del volume preesistente non superiore al 30%, con un massimo di 150 metri cubi.
- traslazione di volumi all'interno dei lotti di intervento.
- demolizione con ricostruzione di singoli edifici per i quali sia documentata, mediante perizia asseverata, una situazione di particolare degrado tale da non consentire un adeguato recupero. L'intervento è assentibile nel rispetto delle seguenti limitazioni: l'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura, altezza massima e superficie coperta non superiore alla preesistente, fatto salvo quanto precisato al capoverso precedente ; l'intervento non sia relativo ad edifici aventi valore ambientale per i quali l'Amministrazione Comunale richieda la conservazione.

In tutte le aree R2 valgono le disposizioni di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Capitolo 4 Destinazioni diverse

Viabilità

Art. 28 Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, acquedotti, elettrodotti.

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni se non per ampliamenti di cimiteri, realizzazione di locali annessi e pertinenti alle attività cimiteriali ed esecuzione di urbanizzazioni primarie; è inoltre ammessa la costruzione di edifici esclusivamente residenziali nella zona di rispetto allargata (secondaria) dell'acquedotto.

Sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e le ristrutturazioni di tipo 1 e di tipo 2 su edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi pubblici, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Si intende richiamata la normativa di settore, compresa quella relativa alla disciplina delle acque meteoriche di dilavamento.

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, possono essere posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendovi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità degli impianti, fatto salvo quanto indicato al comma 2.

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (d.p.c.m. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, d.m. 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

Nei confronti di elettrodotti, salvo diverse specifiche convenzioni, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalle proiezioni della linea al suolo:

m. 10 per linee con tensione fino a 132 KV;

m. 18 per linee con tensione fino a 220 KV;

m. 28 per linee con tensione fino a 380 KV.

Per linee con tensione inferiore a 132 KV valgono le disposizioni previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991.

Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 26/2001, al d.lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative.

Tali fasce di rispetto anche se non individuate da P.R.G.C. sono stabilite nei seguenti minimi:

* dal perimetro del cimitero:

m. 100 sui lati sud e ovest

m. 150 sui lati nord ed est

* dagli impianti di depurazione: m. 100

* dalle opere di presa dell'acquedotto:

in conformità alla D.G.R. n° 34-36736 del 18.07.1994.

* dagli eventuali nuovi acquedotti: m. 200

Art. 29 Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale.

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante al P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area limitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi; di conseguenza le porzioni di area non utilizzate per la viabilità assumono la destinazione di intervento propria delle aree contigue.

Si precisa che dette variazioni non costituiranno variante al P.R.G.C. solo nei casi in cui risulteranno comunque definibili di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, le piste ciclabili, aree di arredo e alberate, ove previste; si richiama l'art. 46 del Regolamento Edilizio.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali e veicolari nonchè ai percorsi pedonali. Le strade pubbliche o di uso pubblico ai sensi dell'art. 13, c.1) del D.lgs. 285/92 – Nuovo Codice della Strada – e del DM 05/11/2001 dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

strade urbane: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia m. 9,50 comprensivi di corsia di m. 2,75 banchina da m. 0,50 e marciapiede da m. 1,50 per ogni senso di marcia; per nuove strade a un senso unico con una sola corsia la larghezza minima è stabilita in m. 5,50.

Strade extraurbane: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia m. 8,50 comprensivi di corsia da m. 3,25 e banchina di m. 1,00 per ogni senso di marcia. La larghezza della corsia è aumentata a m. 3,50 nel caso di traffico con autobus, autocarri, autotreni ecc.

Le dimensioni stradali sopradescritte possono essere ridotte nel caso di completamento di strade esistenti.

Ove sia indicato il "vincolo di accesso controllato", dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti sulla strada, di singoli edifici, nè l'apertura di derivazioni stradali di servizio a gruppi di edifici.

Le fasce di rispetto stradale, così come definite dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30.04.92 n° 285, D.Lgs. 10.09.93 n° 360, D.P.R. 16.12.1992 n° 495, D.P.R. 26/4/93 n. 147 dovranno avere ampiezza fuori dei centri abitati come prescritto dal Codice della Strada, anche se cartograficamente non definite.

Dovranno comunque essere osservati i valori minimi stabiliti dal D.M. 1404/68 e dall'art. 27 cc. 1-2-3 della L. R. 56/77.

In tutte le aree di nuovo impianto residenziale, artigianale, industriale e nelle aree di sostituzione residenziale, così come individuate cartograficamente, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- mt. 8,00 per strade classificate Comunali fatte salve maggiori distanze previste in cartografia;

- mt. 15,00 per strade classificate Provinciali fatte salve le maggiori distanze di mt. 20 definite cartograficamente sulle tavole di piano e la distanza di mt. 10,00 nell'area P1.6 per strutture di servizio quali parcheggi e impianti di depurazione;

- mt. 5,00 per le strade interne all'area di SUE; limitatamente alle strade interne allo SUE le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle predette strade interne potranno variare senza costituire Variante al PRGC, ed essere approvate dal Consiglio Comunale nel contesto di SUE;

- mt. 5,00 per le altre strade del concentrico individuate cartograficamente nelle tavole di P.R.G.C. ;

- mt. 5,00 per le strade classificate vicinali; si richiamano eventuali maggiori arretramenti stabiliti dal nuovo codice della strada.

- sono fatti salvi allineamenti già esistenti nei casi in cui l'Amministrazione ritenga opportuno conservarli per ragioni di omogeneità e continuità del tessuto edificato.

Si richiamano in ogni caso gli eventuali maggiori arretramenti da prevedersi ai sensi del Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Nuovo Codice della Strada.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi gli interventi consentiti dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. consistenti negli ampliamenti necessari alle sistemazioni igieniche e tecniche degli edifici rurali ad uso residenziale.

I nuovi accessi su strade provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente la gestione della strada.

Per l'area R4.2 l'accessibilità dovrà essere garantita attraverso la viabilità comunale.

Per l'area P2.2 l'accessibilità alla viabilità provinciale dovrà avvenire per mezzo dell'accesso esistente nella limitrofa area P1.5.

Tutti gli interventi effettuati in fascia di rispetto e sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario della strada sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti inoltre il progetto della segnaletica orizzontale e verticale della illuminazione degli innesti e dei tratti di strada provinciale interessati, della organizzazione egli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente per mezzo della

bitumatura completa ed eventuale posa di barriere di protezione.

Distributori di carburanti

Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, sono ammesse installazioni di distributori di carburante ed attrezzature pertinenti al distributore, nonché manufatti inerenti agli impianti o servizi tecnici di pubblico interesse a servizio collettivo. Fuori dai centri abitati l'installazione di distribuzione di carburanti potrà avvenire nella fascia di rispetto stradale, previo parere dell'Ente proprietario della Strada.

Le strutture pertinenti quali chioschi, uffici, mini market, bar, ecc, dovranno essere installate oltre la fascia di rispetto.

Per l'autorizzazione ed esercizio degli impianti di distribuzione e vendita dei carburanti e delle predette strutture di pertinenza si richiama la vigente normativa statale e regionale di settore ed il regolamento comunale sulla localizzazione e sulle caratteristiche degli impianti.

Esecuzione di recinzioni

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere in corrispondenza degli incroci l'esecuzione di smussi e/o l'arretramento della linea di recinzione nella misura minima di m.3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

E' ammessa l'esecuzione di nuove recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio stradale non inferiore a m. 1,50 a meno che lo stato di compromissione dei luoghi non renda più possibile l'arretramento stesso.

Sono ammesse le recinzioni a filo della sede del marciapiede, qualora esse non abbiano la parte in muratura eccedente gli 0,60 m. di altezza dal piano del marciapiede stesso;

maggiori altezze saranno consentite esclusivamente per tratti limitati, al fine di raccordare piani diversi.

Per quanto attiene l'esecuzione di recinzioni e manufatti nelle fasce di rispetto stradale si richiama, in ogni caso, quanto più dettagliatamente disposto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Art. 30 Rettifiche di allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi, ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi anche se tale rettifica non è indicata nel piano regolatore generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Per quanto è stato possibile reperire nell'archivio comunale, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti abilitativi edilizi che riguardano il complesso immobiliare di cui fa parte la U.I. in esame:

1)PROTOCOLLO N.2013/00498 del 07/02/2013 PRATICA9/2013
TIPO PRATICA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI
OGGETTO INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO DI POTENZA 2,88 KWP
UBICAZIONE STRADA SALUZZO, 63
CATASTOF. 25 NUM.307, F. 25
Dich. Fine Lavori:non reperita
Agibilità/Abitabilità:non reperita

2)PROTOCOLLO: N.2007/01182 del15/03/2007 PRATICA:9/2007
TIPO PRATICA: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)
OGGETTO: REALIZZAZIONE N. 2 APERTURE SU PROSPETTO OVEST DI
FABBRICATO USO CIVILE ABITAZIONE
UBICAZIONE: STRADA SALUZZO, 63

CATASTO:F. 25 NUM.307, F. 25

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

3)PROTOCOLLO: 1998/01186 del16/05/1998 PRATICA: 7/1998

TIPO PRATICA: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DI TETTOIE AGRICOLA IN FABBRICATO

RESIDENZIALE TRI TRE UNITÀ ABITATIVE

UBICAZIONE: STRADA SALUZZO, 63

CATASTO:F. 25 NUM.307, F. 25

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità: parzialmente reperita

4)PROTOCOLLO: N.1994/01644 del 16/07/1994 PRATICA: 22/1994

TIPO PRATICA: CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA

OGGETTO: TRASFORMAZIONE TETTOIE AGRICOLE IN FABBRICATO

RESIDENZIALE DI TRE UNITA' IMMOBILIARI

UBICAZIONE: STRADA SALUZZO, 63

CATASTO:F. 25 NUM.307, F. 25

Dich. Inizio Lavori: in data 10/04/1995 prot.980/1995

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

5)PROTOCOLLO: N.1967/00350 del 14/03/1967

PRATICA: 38/1967

TIPO PRATICA: LICENZA DI COSTRUZIONE

OGGETTO: AMPLIAMENTO STALLA E TETTOIA

UBICAZIONE: STRADA SALUZZO, 63

CATASTO:F. 25 NUM.307, F. 25

Dich. Inizio Lavori:non reperita

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

6)PROTOCOLLO: N.1965/00025 del 22/02/1965 PRATICA:5/1965

TIPO PRATICA: LICENZA DI COSTRUZIONE

OGGETTO: COSTRUIRE UNA STALLA -FIENILE - PORTICO AD USO RURALE

UBICAZIONE: STRADA SALUZZO, 63

CATASTO:F. 25 NUM.307, F. 25

Dich. Inizio Lavori:non reperita

Dich. Fine Lavori:non reperita

Agibilità/Abitabilità:non reperita

Dichiarazioni di conformità

Per quanto è stato possibile accertare, al momento attuale, sembrerebbe non sussistere la perfetta "conformità Edilizio-Urbanistica" di codesta Unità immobiliare, in quanto risulterebbero presenti alcune lievi difformità planimetriche a livello distributivo interno (vedasi l'allegata bozza planimetriva integrata con la raffigurazione approssimativa di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, ove si è riportato "in rosso" la situazione reale difforme e/o "non licenziata" e in "giallo" le porzioni non corrette/ inesistenti e/o "difformi dal licenziato") e di raffigurazione di alcune aperture esterne sui prospetti, secondo quanto già indicato in precedenza nell'apposito capitolo, e salvo un maggiormente approfondito/dettagliato rilievo che non è stato possibile

realizzare in sede di sopralluogo per mancanza di disponibilità tempistica dell'esecutato. Pertanto per la regolarizzazione di codeste apparenti difformità parrebbe occorrere una eventuale Sanatoria con preliminare "Accertamento di Conformità" da richiedere ed ottenere , ove possibile, dagli aventi diritto presso le opportune sedi competenti, con pagamento eventuale oblazione e oneri concessori (da definire con l'U.T.C. nella misura che vigerà al momento della loro eventuale regolarizzazione) e da corredare con i documenti tecnici necessari con i relativi oneri professionali (in misura percentuale proporzionale all'entità del costo delle opere in sanatoria). Il presunto massimo costo dell'eventuale sanatoria (salvo insindacabile quantificazione dell'U.T.C.) nel caso conseguibile , dovrebbe comunque ammontare all'incirca ad una entità presumibilmente non superiore alla detrazione per "vizi occulti e altro" operata nella misura del 15% sul valore totale di stima determinato.

Certificazione energetica

- Non esistendo il certificato energetico/APE dell'unità immobiliare in oggetto, il C.T.U ha provvedendo al suo allestimento. Esperito tale incarico segue il suo immediato deposito telematico e consegna cartacea in cancelleria del Tribunale, con conseguente relativa richiesta di liquidazione al G.E. del relativo Onorario professionale del C.T.U.(*).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Come dichiarato dall'esecutato nel Verbale di sopralluogo, non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto la porzione di immobile in oggetto risulta facente parte costituente di una "trifamiliare" residenziale senza denominazione non costituita in Condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di stima essendo stimabile a se stante (per procedere nella sua possibile vendita anche globalmente), è stato assegnato ad un unico lotto. Al momento non pare necessario eseguire alcun frazionamento di beni.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** -Trattasi di Alloggio Abitativo Civile ubicato a SCARNAFIGI (CN), via Strada Saluzzo n. 63/A , posto al Piano Terreno-Primo (facente parte costituente di un complesso residenziale "trifamiliare" senza denominazione a cui l'esecutato e gli altri proprietari accedono tramite un breve percorso/tratto di strada privata), composto al piano terreno da disimpegno, cantina, bagno, posto auto coperto (ricavato in un portico interno), soggiorno, cucina e porticato (con annesse due porzioni di area, l'una antistante e l'altra retrostante, di pertinenza esclusiva, adibite a giardino e cortile), con scala interna di collegamento al piano superiore (primo piano) comprendente oltre al vano scala, un disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, balcone e loggia.

Essendo di non recente ristrutturazione, l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione. L'immobile è situato in una zona periferica al centro cittadino, in un quartiere comunque comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati censito al Catasto fabbricati di SCARNAFIGI (CN) Foglio 25 Particella 307 Subalterno 3 Natura A2 Classe 1 Consistenza 8 vani Totale: 171 mq Totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita catastale Euro 475,14 Indirizzo STRADA SALUZZO n. 63.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del BENE1: € 148.635,00 - Deprezzamento del 15,00 % =
=Valore finale di stima Deprezzato (BENE1): € 126.339,75

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore parametrico al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Alloggio Abitativo Civile ubicato a SCARNAFIGI (CN) in STRADA SALUZZO n. 63, piano T-1°	165,15 mq	900 €/mq	€ 148.635	100,00	€ 148.635,00
Valore di stima:					€ 148.635,00

Complessivo Valore di stima(BENE1): € 148.635,00 - Deprezzamento del 15,00 % =
Complessivo Valore finale di stima Deprezzato (BENE1): € 126.339,75

La valutazione tiene conto della riduzione percentuale del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, di tutte le eventuali Spese condominiali scadute, delle eventuali Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale/Oblazioni e sanzioni per sanatorie edilizie (salvo insindacabile quantificazione dell'UTC e dell'effettivo onorario a discrezione del Tecnico incaricato)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cuneo, li 09/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Platano Giuliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 VISURA STORICA NCEU+PLANIMETRIA CATASTALE C.F.
- ✓ N° 2 MAPPA NCT+ Elaborato Planimetrico della suddivisione in subalterni
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 N.T.A. ed ESTRATTI DEL PRGC
- ✓ N° 5 Permessi edilizi
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 VERBALE DI SOPRALLUOGO+DICHIARAZIONE OCCUPANTE
- ✓ N° 8 Bozza Planimetria di rilievo su base catastale situazione attuale Bene1
- ✓ N° 9 Attestato di Prestazione Energetica(*)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** -Trattasi di Alloggio Abitativo Civile ubicato a SCARNAFIGI (CN), via Strada Saluzzo n. 63/A , posto al Piano Terreno-Primo (facente parte costituente di un complesso residenziale “trifamiliare” senza denominazione a cui l'esecutato e gli altri proprietari accedono tramite un breve percorso/tratto di strada privata), composto al piano terreno da disimpegno, cantina, bagno, posto auto coperto (ricavato in un portico interno), soggiorno, cucina e porticato (con annesse due porzioni di area, l'una antistante e l'altra retrostante, di pertinenza esclusiva, adibite a giardino e cortile) con scala interna di collegamento al piano superiore (primo piano) comprendente oltre al vano scala, un disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, balcone e loggia.

Essendo di non recente ristrutturazione, l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione (non arredato e con apparecchi sanitari non completi), come meglio descritto nel capitolo STATO CONSERVATIVO. L'immobile è situato in una zona periferica al centro cittadino, in un quartiere comunque comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati censito al Catasto fabbricati di SCARNAFIGI (CN) Foglio 25 Particella 307 Subalterno 3 Natura A2 Classe 1 Consistenza 8 vani Totale: 171 mq Totale escluse aree scoperte 164 mq Rendita catastale Euro 475,14 Indirizzo STRADA SALUZZO n. 63.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del BENE1: €. 148.635,00 - Deprezzamento del 15,00 % =
=Valore finale di stima Deprezzato (BENE1): €. 126.339,75

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in una Area residenziale a capacità insediativa esaurita "R2" del PRGC come definita dall'Art. 16 (vedasi estratti di PRGC e NTA art.16 allegati di cui si allega un estratto a cui si rimanda per altri maggiori dettagli).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2024 DEL R.G.E.**

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO(BENE1): VALORE DI STIMA:€. 148.635,00
- DEPREZZAMENTO DEL 15,00 %= VALORE FINALE DI STIMA: € 126.339,75**

Bene N° 1 - Appartamento			
UBICAZIONE:	SCARNAFIGI (CN) IN STRADA SALUZZO N. 63, PIANO T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 25 Particella 307 Subalterno 3 , Categoria A2	Superficie Catastale	Totale 171 mq (164 mq escluse aree scoperte)
Stato conservativo:	L'immobile, essendo di non recente ristrutturazione, SÌ presenta in mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda gli interni (di cui alcune zone della pavimentazione della cucina al piano Terra presentano rigonfiamenti/sollevamenti, presumibilmente causate dalla presenza di una bealera ivi transitante sottostantemente intubata/interrata corrente a lato della strada privata tangente al prospetto ovest del fabbricato), sia per quanto riguarda le facciate esterne che sono intonacate e tinteggiate (di cui quella rivolta verso ovest presenta delle evidenti estese crepature), che per i serramenti sia esterni che interni esterni, di media qualità (ormai obsoleti), nonchè per quanto attiene alle finiture e alle pavimentazioni(ormai desueti), sia interne che esterne e dei balconi. L'esecutato riferisce di aver rimosso da alcuni anni la «caldaietta» che produceva il riscaldamento autonomo all'alloggio e acqua calda sanitaria, non essendo più funzionante. Vedasi anche il Verbale di sopralluogo/Dichiarazione del proprietario occupante.		
Descrizione:	<p>Trattasi di Alloggio Abitativo Civile ubicato a SCARNAFIGI (CN), via Strada Saluzzo n. 63/A , posto al Piano Terreno-Primo (facente parte costituente di un complesso residenziale "trifamiliare" senza denominazione a cui l'esecutato e gli altri proprietari accedono tramite un breve percorso/tratto di strada privata), composto al piano terreno da disimpegno, cantinola, bagno, posto auto coperto (ricavato in un portico interno), soggiorno, cucina e porticato (con annesse due porzioni di area, l'una antistante e l'altra retrostante, di pertinenza esclusiva, adibite a giardino e cortile)con scala interna di collegamento al piano superiore (primo piano) costmprendente oltre al vano scala, un disimpegno, tre camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, balcone e loggia.</p> <p>Essendo di non recente ristrutturazione, l'immobile presenta in mediocre stato di conservazione. L'immobile è situato in una zona periferica al centro cittadino, in un quartiere comunque comodo ai servizi e negozi di vario genere. La zona è sufficientemente dotata di parcheggi e di servizi/mezzi pubblici</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SCARNAFIGI (CN), VIA STRADA SALUZZO N. 63/A, PIANO T-1°

Iscrizioni

- Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29386/5135 del 14/01/2008 rep. 29386/racc.5135, Registrato presso l'Ufficio del Territorio di Cuneo il 16/01/2008 al n. 482 Serie 1T e ISCRIZIONE del 17/01/2008 - Registro Particolare 61 Registro Generale 445 a Favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale debitore non datore di Ipoteca e contro [REDACTED] (che dava in garanzia i propri immobili in MANTA al Foglio 3 N.267 Sub.2 e n MANTA al Foglio 3 N.502) e contro [REDACTED] (che davano in garanzia i propri immobili in SCARNAFIGI, via Strada Saluzzo n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3 , sui quali immobili grava l'ipoteca totale di €.500.000(capitale)/€.1.000.000 (totale) durata 10 anni Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 817 del 29/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 7572 del 28/01/2016 ISCRIZIONE del 06/10/2016 - Registro Particolare 852 Registro Generale 6593 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (che davano in garanzia i propri immobili in SCARNAFIGI, via Strada Saluzzo n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3 e in SALUZZO al Foglio: 49 - Particella: 726 - Sub:12 e Sub.2) sui quali immobili grava l'ipoteca totale di €.95,809,00/€.120,000,00 (totale)

Trascrizioni

- Dalla Relazione Notarile presente agli atti (alla quale si rimanda) si possono evincere le seguenti formalità: Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 04-03-2024 ai nn. 1510 del registro generale e al n. 1232 del registro particolare, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di Cuneo sede di Cuneo del 03-02-2024, rep. Numero di repertorio 431, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] titolari entrambi per il 50 % della piena proprietà, in separazione di beni, sui propri immobili in SCARNAFIGI, via Strada Saluzzo n. 63/A al Foglio: 25 - Particella: 307 - Sub: 3

Oneri di cancellazione

da definire in sede di cancellazione